



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 września 2022 r.

Poz. 6713

### UCHWAŁA NR XL/447/2022 RADY MIEJSKIEJ ZBĄSZYNIA

z dnia 5 września 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 842, położonej w Nowym Dworze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miejska Zbąszynia uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 842, położonej w Nowym Dworze, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zbąszyn, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/137/2001 Rady Gminy i Miasta w Zbąszyniu z dnia 27 lutego 2001 r., ze zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

**§ 2.** Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zbąszynia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.).

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznych konturów budynków, w stanie wykończonym, tarasów oraz zewnętrznych konturów zadaszania wiat, od linii rozgraniczających tereny, tożsamy z granicami pasów drogowych;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu, wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznych obrysach ścian budynków w stanie wykończonym, wraz z zadaszonymi tarasami, oraz powierzchni wiat, liczonych jako powierzchnie rzutów ich zadaszenia;

- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez „powierzchnię całkowitą zabudowy” należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonych, jak w pkt. 3;
- 5) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodów;
- 6) „wiacie” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany składający się z zadaszenia opartego na słupach, trwale zamocowanych w gruncie, posiadający nie więcej niż 3 ściany, przy czym drzwi wiaty uznawane są za ścianę;
- 7) „nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, w której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych; należy przez to rozumieć również budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację istniejących na działce budowlanej obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, do parametrów określonych miejscowym planem, a także ich rozbiórkę, chyba że dalsze ustalenia miejscowego planu stanowią inaczej;
- 9) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy.

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**,
- b) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R**, **2R** i **3R**,
- c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1 lit. a, lit. b i lit c.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej wyższych niż 12 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszczalne poziomy hałas w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i podlewania ogrodów z ujęć własnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony na własnej działce budowlanej lub z zastosowaniem małej retencji, a na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** – do rowu opaskowego o minimalnej szerokości 1,5 m, włączonego do istniejącego rowu melioracyjnego, znajdującego się poza obszarem objętym miejscowym planem; usytuowanie rowu określono na rysunku miejscowego planu;

- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na ścieki;
- 6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z zastrzeżeniem pkt. 10, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu,
- 10) zakaz przekształcania powierzchni ziemi w sposób:
  - a) powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi,
  - b) utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego numer AZP 55-18/52, którego usytuowanie określono na rysunku miejscowego planu;
- 2) zasady prowadzenia prac ziemnych w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określają przepisy odrębne;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt. 1, dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a, nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy określone w pkt. 1, wejść do budynków i zadaszeń nad wejściami, balkonów znajdujących się na drugiej kondygnacji nadziemnej oraz okapów na odległość do 0,8 m,
  - b) urządzania tarasów nad jednokondygnacyjną częścią budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizowania: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo-garażowych, garaży, wiat oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie wydzielania w budynkach jednorodzinnych lokali użytkowych na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej w usługach lub handlu o powierzchni zgodnej z definicją budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.);
- 5) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania na jednej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego garażu lub zamiennie w stosunku do garażu – jednego budynku gospodarczo-garażowego, jednej wiaty,
  - b) wykonania kondygnacji podziemnej;
- 6) lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej, a pozostałych budynków lub wiat w zabudowie wolno stojącej lub w zabudowie bliźniaczej –bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 7) nakaz zachowania na skrajnej działce budowlanej, znajdującej się na terenie **1MN**, graniczącej z ciekim wodnym, odległości 5 m od granicy cieku, znajdującego się poza obszarem objętym miejscowym planem, bezpośrednio sąsiadującego z tym obszarem, licząc do zewnętrznego obrysu budynków i wiat oraz nakaz grodzenia działki budowlanej i umożliwienia dostępu do cieku wodnego w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 8) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną – 0,01,
  - b) maksymalną – 0,9;
- 10) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i garaży – do 4,5 m,
  - c) wiat – do 2,5 m;
- 12) liczę kondygnacji nadziemnych:
  - a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
  - b) w budynków gospodarczo-garażowych, garażach i wiatach – 1;
- 13) geometrię dachów:
  - a) z zastrzeżeniem lit. b i lit. c, dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dopuszczenie stosowania innego kąta nachylenia dachu nad wystawkami umieszczanymi w dachu, o ile ich zadaszenie nie przekracza 25% powierzchni połaci dachowej, w której wystawki są umieszczone oraz nad wejściami do budynków,
  - c) dopuszczenie stosowania dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12° nad budynkami jednokondygnacyjnymi, nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków dwukondygnacyjnych oraz w garażach i wiatach,
  - d) dopuszczenie urządzenia tarasu nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków dwukondygnacyjnych, przy czym w przypadku zadaszenia tarasów obowiązują zasady określone w lit. a i lit. b;
- 14) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w garażach i wiatach – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na jeden lokal użytkowy;
- 15) obsługę komunikacyjną – z drogi wewnętrznej **KDW** oraz z drogi należącej do Gminy Zbąszyń – działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 145/8, położonej poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów rolniczych 1R, 2R i 3R ustala się zakaz lokalizowania budynków.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu drogi wewnętrznej KDW ustala się:

- 1) lokalizowanie: urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną terenu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m oraz geometrię drogi – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni terenu;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych;

5) włączenie terenu drogi wewnętrznej **KDW** w drogę należącą do Gminy Zbąszyń – działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 145/8, położoną poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia terenu koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12 października 2016 r. i ważną do dnia 12 października 2046 r.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrznej **KDW**.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zbąszynia.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady  
(-) Krzysztof Piskorski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/447/2022  
Rady Miejskiej Zbąszynia  
z dnia 5 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), Rada Miejska Zbąszynia, w oparciu o Rozstrzygnięcie Burmistrza Zbąszynia z dnia 8 czerwca 2022 r., w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 842, położonej w Nowym Dworze, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia. Złożono jedną uwagę, która została uwzględniona w projekcie miejscowego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/447/2022  
Rady Miejskiej Zbąszynia  
z dnia 5 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, ze zm.), Rada Miejska Zbąszynia rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy<sup>1)</sup>.

Uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 842, położonej w Nowym Dworze nie spowoduje kosztów po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych miejscowym planem nie przewiduje się dróg publicznych oraz inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych Gminy.

2. Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji<sup>2)</sup>.

Ze względu na brak inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, nie podejmuje się ustaleń w kwestii finansowania inwestycji.

---

<sup>1)</sup> Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

<sup>2)</sup> Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom zawartym w art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/447/2022

Rady Miejskiej Zbąszynia

z dnia 5 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**